

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 297 58

Till
Skolroteln

Remiss om revidering av ramavtal - SISAB

Svar på remiss från Skolroteln (Dnr: 125-1591/2011).

Sammanfattning

Sammantaget är koncernledningen positiv till det föreslagna nya ramavtalet med SISAB.

Det nya avtalet ger en mer gängse ansvarsfördelning mellan hyresgäst och hyresvärd, som går att jämföra med normala hyresrelationer på marknaden. Det ger även större incitament för energibesparingar hos SISAB. Sammantaget anser koncernledningen att de justeringar av hyresförhållandet och ansvarsfördelning, som det nya ramavtalet innebär, är nödvändigt för att SISAB långsiktigt ska kunna erbjuda funktionella lokaler för pedagogiska verksamheter samt för att bolaget långsiktigt ska kunna bära sina kostnader, utan att urholka värdena i de fastighetstillgångar som bolaget förvaltar.

Koncernledningen vill noga framhålla att planer för underhåll och energieffektiviseringar ska ske i nära samråd och samarbete med berörda hyresgäster.

Bakgrund

Skolroteln har remitterat remissen från stadsledningskontorets förnyelseavdelning *Revidering av ramavtal - SISAB*, till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat förslaget till SISAB.

Ärendet

I budget för 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Ett förslag ska föreläggas kommunfullmäktige under 2012. Syftet med revideringen är att effektivisera lokalhållningen samt skapa incitament för kostnadseffektiva lösningar i samband med om-, ny- och tillbyggnader. Det nya ramavtalet ska gälla från och med 1 januari 2013.

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera ramavtalet med SISAB. Nuvarande ramavtal är senast reviderat 2006. Ramavtalet omfattar cirka 570 hyresobjekt som staden hyr

för pedagogisk verksamhet. Den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år och arean omfattar knappt 1,5 miljoner m². Hyran baseras på självkostnad och består av en drift- och underhållsschablon (DoU) samt kapitalkostnader som betalas med rak amortering baserad på en bakomliggande skuld om cirka 8,3 miljarder kronor.

Årshyreskostnaden sedan 2006 har totalt sett varit relativt konstant för staden, även om kostnaden mellan olika hyreskontrakt varierar kraftigt. I det nya ramavtalet eftersträvas en mindre spännvidd i hyressättningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Underremisser

SISABs remissvar har i huvudsak följande lydelse.

SISAB finner förslaget till nytt ramavtal bra. Det bedöms kunna ge bolaget bättre möjligheter att klara huvuduppdraget att tillhandahålla goda undervisningslokaler samt säkra de långsiktiga fastighetsvärdena.

Det är angeläget att betona att det nya ramavtalet är ett samverkansavtal baserat på självkostnad över tiden med innebörden att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för dessa fastigheter. Parterna har därför ett gemensamt ansvar, med koncernnyttan i fokus, att i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Det nya skolramavtalet medför att ansvar och kostnader för elabonnemang överförs till SISAB. En stor del av elkostnaderna utgörs av hyresgästens förbrukning och är utanför bolagets möjligheter att påverka. Hyresgästen har rätt att hyra ut lokaler i andra hand, varvid uthyrningar av exempelvis kök kan medföra ökad elförbrukning. I och med detta är det angeläget att inom ramen för det nya skolramavtalet hitta incitament för hyresgästen att spara el och framhålla att hyresgästen har ett ansvar för sin förbrukning trots avsaknad av direkt kostnadsansvar. En annan viktig faktor som bör övervägas är att hyresgästens agerande ska kunna aktualisera extradebiteringar.

I och med att drift- och underhållsschablonen för energi är kopplad till KPI i stället för energi-KPI ser bolaget en risk att de reella kostnadsökningarna ej gottgörs härvidlag. Tolkningsgruppen får noga följa denna kostnadsutveckling i syfte att tillse att möjligheterna för underhåll ej urholkas.

SISAB är, och kommer att vara, behjälpligt med att ställa upp tillfälliga paviljonger, men vill i sammanhanget klargöra att detta ej gäller andra fastighetsägares mark. Undantaget är parkmark.

Bolaget önskar slutligen framhålla vikten av utbildningsinsatser avseende det nya ramavtalet, såväl inom SISAB som inom hyresgästsfären.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen är positiv till de föreslagna justeringarna i förslaget till nytt ramavtal med SISAB.

I grunden baseras avtalet på att SISAB som hyresvärd för undervisningslokaler ska debitera hyror som täcker kostnaderna för drift och underhåll av fastigheterna. Bolaget ska generera ett nollresultat och har inget resultatkrav åsatt för ägaren. Under de senaste tre åren har bolagen, genom satsningen på ”Stimulans för Stockholm”, tillåtit gå med underskott för att kunna genomföra behövligt underhåll i fastigheterna. SISAB har således under en treårsperiod varit underfinansierat utifrån det tidigare ramavtalet.

I förslaget till nytt ramavtal har justeringar gjorts avseende ansvarsfördelningen för drift och underhåll, så att SISAB som fastighetsägare tar ett större ansvar för det periodiska underhållet samt för underhåll av tekniska installationer, såsom exempelvis ventilation. Därmed kommer hyresförhållandet mellan hyresvärden SISAB och hyresgästen, stadens skolor och förskolor, bli mer likt gängse hyresförhållanden och kontrakt med externa fastighetsägare och pedagogiska verksamheter.

Det nya förslaget till ramavtal ger även förbättrade förutsättningar att långsiktigt planera det periodiska underhållet för fastighetsägaren SISAB. På så sätt upprätthålls standard och tekniska funktioner i fastigheterna som därmed långsiktigt säkrar det fastighetskapital som skolorna omfattar bland stadens tillgångar. All planering av underhållsåtgärder, som SISAB genom det nya avtalet ansvarar för, kommer ske i nära samråd med hyresgästerna, utbildningsnämnden, stadsdelarna m.fl.

Koncernledningen ser också positivt på att ansvaret för elabonnemang överförs till SISAB. Därigenom får SISAB större incitament att genomföra energibesparande åtgärder och utväxling av de kostnads- och miljöbesparingar som de medför. Koncernledningen delar SISAB:s uppfattning att det är viktigt att framhålla betydelsen av hyresgästens beteende, för att uppnå goda miljövinster.

Sammantaget anser koncernledningen att ett nytt ramavtal är en nödvändighet för att upprätthålla funktionella lokaler för stadens pedagogiska verksamheter. För SISAB:s långsiktiga fortlevnad som fastighetsförvaltande bolag som ska bära sina egna kostnader, är det nya avtalet en nödvändighet, då det tidigare avtalet under de senaste åren givit oönskade styreffekter, som långsiktigt urholkar både lokalernas funktion och fastighetsvärdena.

Irene Svenonius
VD

Bilaga

Remissvar SISAB

Dnr: 555-2012

Stockholms Stadshus AB

105 35 STOCKHOLM

Vår referens:

Stockholm 2012-08-15

Er referens: Lena-Maria Karlsson

Remiss – Revidering av ramavtal - SISAB, Dnr 125-1591/2011

Skolroteln har remitterat rubricerade ärende till koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt bland andra SISAB ärendet för besvarande. Bolaget önskar med anledning härav framföra följande.

SISAB finner förslaget till nytt ramavtal bra. Det bedöms kunna ge bolaget bättre möjligheter att klara huvuduppdraget att tillhandahålla goda undervisningslokaler samt säkra de långsiktiga fastighetsvärdena.

Det är angeläget att betona att det nya ramavtalet är ett samverkansavtal baserat på självkostnad över tiden med innebörden att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för dessa fastigheter. Parterna har därför ett gemensamt ansvar, med koncernnyttan i fokus, att i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Det nya skolramavtalet medför att ansvar och kostnader för elabonnemang överförs till SISAB. En stor del av elkostnaderna utgörs av hyresgästens förbrukning och är utanför bolagets möjligheter att påverka. Hyresgästen har rätt att hyra ut lokaler i andra hand, varvid uthyrningar av exempelvis kök kan medföra ökad elförbrukning. I och med detta är det angeläget att inom ramen för det nya skolramavtalet hitta incitament för hyresgästen att spara el och framhålla att hyresgästen har ett ansvar för sin förbrukning trots avsaknad av direkt kostnadsansvar. En annan viktig faktor som bör övervägas är att hyresgästens agerande ska kunna aktualisera extradebiteringar.

I och med att drift- och underhållsschablonen för energi är kopplad till KPI i stället för energi-KPI ser bolaget en risk att de reella kostnadsökningarna ej gottgörs härvidlag. Tolkningsgruppen får noga följa denna kostnadsutveckling i syfte att tillse att möjligheterna för underhåll ej urholkas.

SISAB är, och kommer att vara, behjälpligt med att ställa upp tillfälliga paviljonger, men vill i sammanhanget klargöra att detta ej gäller andra fastighetsägares mark. Undantaget är parkmark.

Bolaget önskar slutligen framhålla vikten av utbildningsinsatser avseende det nya ramavtalet, såväl inom SISAB som inom hyresgästsfären.

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius